LA CHRONIQUE DE CGI CONSEILS



Cette semaine par **Anne HILTPOLD,** Titulaire du brevet d'avocat

Bail indexé, bail échelonné: mode d'emploi

«Je suis propriétaire d'un appartement, que je souhaite louer pour une assez longue période. Par conséquent, j'aimerais savoir s'il y a un moyen aisé de tenir compte de l'évolution du coût de la vie dans le cadre du loyer qui sera fixé entre le futur locataire et moi. Il me semble que cette possibilité existe pour les locaux commerciaux, mais qu'en est-il pour les logements?». *(Laurent B., Genève)*

En règle générale, le loyer convenu entre le bailleur et le locataire est fixé pour la durée du contrat. Il ne peut pas être augmenté, ni diminué unilatéralement en cours de bail. En cas de reconduction, une fois la durée initiale écoulée, le loyer peut toutefois être augmenté selon les motifs prévus par la loi.
Le législateur a néanmoins prévu deux hypothèses particulières où le loyer peut évoluer en cours de bail, avant l'échéance: il s'agit des clauses d'indexation et d'échelonnement.

Loyer indexé

Les clauses d'indexation sont des dispositions contractuelles qui prévoient que le loyer sera adapté aux variations d'un indice officiel. Elles ont pour but de garantir au bailleur que le loyer suivra l'évolution du coût de la vie. L'indice de référence est l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC). La durée du bail doit être d'au moins cinq ans. A noter qu'il est possible de prévoir que le locataire puisse se départir plus tôt du contrat, seul le bailleur étant tenu de s'engager pour cinq ans. Dans ces circonstances, le bailleur peut notifier, au moyen de la formule officielle idoine, l'éventuelle majoration de loyer basée sur l'ISPC, une fois par année au maximum, moyennant un préavis de 30 jours minimum, pour la fin d'un mois.



PHOVOIR

On peut convenir que le loyer soit indexé.

Les clauses d'indexation peuvent être prévues aussi bien dans les contrats de bail portant sur des locaux commerciaux que dans ceux portant sur des logements.
Les parties peuvent en outre convenir, dans le contrat de bail, que la hausse pourra exceptionnellement être supérieure à l'évolution de l'ISPC, dans le cas où le bailleur fournirait une prestation supplémentaire à celles qui ont été prises en compte dans l'accord initial passé entre le bailleur et le locataire.
Lorsque le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, et qu'il se renouvelle pour cinq ans, par tacite reconduction ou en vertu d'une option, la clause d'indexation peut continuer à s'appliquer. Ceci est valable également lorsque le bail de cinq ans peut être résilié avant ce terme par le locataire.
L'indexation et l'échelonnement du loyer ne peuvent être cumulés. En revanche, ces deux facteurs de fixation du loyer peuvent se succéder.

Loyer échelonné

Les loyers échelonnés sont des loyers fixés à l'avance, pour toute la durée du bail, par paliers et par période.
Le bailleur peut vouloir s'assurer, pour un immeuble récent, un loyer qui rejoigne progressivement le rendement brut, afin de couvrir ses frais. Il peut également prévoir l'évolution probable des charges de l'immeuble, ou tout autre motif, sans que celui-ci doive être précisé.
Pour l'application de la clause d'échelonnement, le bail doit avoir été conclu pour trois ans au moins, et le loyer ne doit pas être majoré plus d'une fois par an. Les parties définissent librement la date d'entrée en vigueur de chaque échelon, pour autant qu'un espace de douze mois, au moins, sépare chaque adaptation du loyer. Ce dernier doit être fixé à l'avance, en francs. L'entrée en vigueur de l'échelon devra en outre être signalée au locataire au moyen de la formule ad hoc et dans les délais prescrits.
A l'échéance du contrat échelonné, le bailleur pourra demander une modification du loyer, par exemple dans l'éventualité où il souhaite se prévaloir de travaux à plus-value qu'il n'a pu répercuter durant la période d'échelonnement. S'il entend appliquer une nouvelle clause d'échelonnement, il devra le faire en respectant les prescriptions de forme.
Dans votre cas, vous pouvez ainsi opter pour un loyer indexé ou échelonné, lors de la conclusion de votre contrat de bail, afin d'adapter régulièrement le montant du loyer à l'évolution du coût de la vie. ■

En bref

Liberté contractuelle de résilier

Dans deux arrêts récents, le Tribunal fédéral a rappelé que le bailleur, comme le locataire, n'étaient tenu que pour la période convenue et restaient parfaitement libres de ne pas conclure un nouveau bail pour la période suivante. Cette faculté relève de la liberté contractuelle, laquelle comporte notamment la liberté de mettre fin à une relation contractuelle à l'échéance acceptée par les parties contractantes, celle de ne pas conclure un nouveau contrat et celle de choisir son cocontractant.
Le Tribunal fédéral a également rappelé que le propriétaire d'un immeuble pouvait en principe décider librement, dans les limites de la loi et sous réserve du principe de la bonne foi, de l'usage de son bien. S'il choisit de conclure un contrat de bail, son droit n'est limité que par les engagements contractuels qu'il a pris, le bailleur ne pouvant au demeurant se lier contractuellement pour l'éternité. Ainsi, chaque partie est libre, par sa seule manifestation de volonté, d'empêcher la conclusion tacite d'un nouveau contrat pour les périodes subséquentes à la durée initiale. La question de savoir si les locataires ont l'intention ou non de réintégrer les locaux (cas de sous-location), ou s'ils ont violé le contrat de bail, n'est pertinente que dans les cas de résiliation anticipée, mais non en cas de résiliation ordinaire (donnée pour l'échéance).

CGI Conseils
Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet – CP 1265 – 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 – **F** 022 715 02 22 – info@cgiconseils.ch
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre: www.cgionline.ch

TOUT L'IMMOBILIER • Nº 591 • 13 JUIN 2011